

ISTANZA N. 020  
10/11/2024

Descrizione: 4° Supplemento al Programma di liquidazione ex art.104 ter L.F. vendita immobile via A. Meucci N.2 - Rignano Flaminio (RM)

Procedura: [REDACTED] 645/2016

Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Avv. Carmela Migliazzo



Fall.to n. 645/2016 [REDACTED]

Giudice delegato: Dott. Francesco Cottone  
Curatore: Avv. Carmela Migliazzo  
Via degli Scipioni n. 110 – 00192 Roma (Rm)  
PEC f645.2016roma@pecfallimenti.it

COMITATO DEI  
CREDITORI NON  
COSTITUITO

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fall.to n. 645/2016 [REDACTED]

G.D. – Dott. Francesco Cottone  
Curatore – avv. Carmela Migliazzo

**4° SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104 TER L. FALL.**  
**VENDITA IMMOBILE VIA ANTONIO MEUCCI N. 2 - RIGNANO FLAMINIO (RM)**

All'Ill.mo Cons. Dott. Francesco Cottone

\*\*\* \*\*

Il sottoscritto avv. Carmela Migliazzo, Curatore del predetto Fallimento, espone e chiede quanto segue.

**PREMESSO CHE**

- il Fallimento assistito dall'avv. Valerio Pierangeli ha agito nei confronti del socio fallito, sig. Dante Salvatori, e della moglie, sig.ra Rossana Volpi, ai sensi dell'art. 69 l. fall. e, in subordine, ex art. 66 l. fall., per la revoca dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale stipulato in data 11.4.2014 dai due convenuti. Il relativo giudizio, iscritto al n. r.g. 24101/19 del Tribunale di Roma, si è concluso con sentenza n. 2821/2022 del 22.2.2022 (**All.1**), divenuta definitiva, che ha accolto parzialmente la domanda del Fallimento disponendo: “ ... 1. dichiara inefficace, nei confronti della massa dei creditori del

[REDACTED]  
[REDACTED] ai sensi degli artt. 66 l.fall. e 2901 c.c., l'atto di conferimento nel fondo patrimoniale



costituito con atto a rogito del notaio Monica Polizzano di Roma dell'11 aprile 2014, rep. n. 3944, racc. 2894, trascritto il 22 aprile 2014, dei seguenti diritti immobiliari di [REDACTED]:

a) piena proprietà dell'appartamento al piano seminterrato e terreno distinto con l'interno 2 e posto auto scoperto al piano seminterrato del fabbricato in Comune di Rignano Flaminio (RM), loc. Prato dell'Acqua, Via T.A. Edison n. 3, censiti in catasto urbano al foglio 4, con p.lla 899 subalterno 503 per l'appartamento e p.lla 899 subalterno 513 per il posto auto;

b) piena proprietà dell'appartamento al piano primo e cantina al seminterrato del fabbricato in Comune di Rignano Flaminio (RM), loc. Prato dell'Acqua, Via Antonio Meucci n. 2, scala B, censiti in catasto urbano al foglio 4, con p.lla 1115 subalterno 548 per l'appartamento e p.lla 1115 subalterno 504 per la cantina; ... ..”;

- l'appartamento e posto auto di cui al punto a) del dispositivo della predetta sentenza è stato oggetto del procedimento esecutivo R.G.E.I. 126/2017 del Tribunale di Tivoli incardinato dal creditore fondiario nel quale il Fallimento è intervenuto con il patrocinio dell'avv. Barbara Schepis. All'esito di detto procedimento ed anche in forza della predetta sentenza n. 2821/2022, è stato corrisposto al Fallimento l'importo di euro 71.764,85, pari agli importi incamerati nell'ambito della procedura esecutiva, integralmente assegnati al Fallimento con provvedimento di assegnazione in data 6.05.2022;

- quanto all'appartamento e posto auto siti in Rignano Flaminio (RM), Via Antonio Meucci n. 2, di cui al punto b) del dispositivo della predetta sentenza, la Curatela ha provveduto a fare annotare la sentenza dichiarativa di fallimento sull'immobile (**Al.2** - nota di trascrizione effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14.03.2019 al n. 8627 reg. part.) nonché la sentenza n. 2821/2022 (**Al.3** - annotazione effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 27.11.2023 al n. 8778 reg. part., form.11669/22.4.2014);

- il sottoscritto precisa che i beni mobili di proprietà del socio fallito in proprio Dante Salvatori rinvenuti



all'interno dell'immobile di Via Antonio Meucci n. 2 erano già stati venduti, a mezzo del commissionario IVG di Roma s.r.l. in conformità al Programma di liquidazione approvato, al prezzo di euro 124,93 (All.5);

- la Curatela ritiene che si possa utilmente procedere alla vendita dell'appartamento al piano primo e della cantina al seminterrato del fabbricato in Comune di Rignano Flaminio (RM), loc. Prato dell'Acqua, Via Antonio Meucci n. 2, scala B, censiti in catasto urbano al foglio 4, con p.lla 1115, subalterno 548, consistenza 2,5 vani, per l'appartamento e p.lla 1115, subalterno 504, consistenza 15 metri quadri, per la cantina, entrambi nel diritto di proprietà esclusiva del socio fallito Dante Salvatori, in un LOTTO UNICO con le modalità di seguito meglio descritte, nel rispetto del principio della trasparenza e con procedura ad evidenza pubblica mediante delegato individuato nell'I.V.G. di Roma S.r.l.;
- propedeutica alla vendita è la determinazione del valore dei predetti beni da porre a base d'asta nonché la redazione della certificazione notarile ventennale.

### **Modalità di svolgimento della procedura di vendita del LOTTO UNICO mediante la nomina di un delegato**

La procedura competitiva si svolge secondo la **modalità telematica "sincrona mista"** di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. g) e 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica *ex art. 2, co. 1, lett. b)*, D.M. 32/2015 sul portale [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it))

- 1. Oggetto della vendita** - I beni immobili sopra descritti, costituenti il LOTTO UNICO, sono posti in vendita come visti e piaciuti, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, di guisa che eventuali differenze di misura e/o errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia; il tutto come



meglio descritto nella stima del bene immobile redatta dal perito, versata in atti, liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito.

## **2. Modalità di presentazione dell'offerta**

A) Le offerte di acquisto dovranno pervenire - per posta, ovvero mediante consegna diretta a mano presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. sita in Roma, Via Zoe Fontana n. 3 - CAP 00131, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00 dei giorni feriali ad eccezione del sabato, e fino alle ore 12,00 del giorno lavorativo precedente quello fissato per l'asta.

Tale termine orario finale di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta. Il recapito dell'offerta, resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dall' IVG di Roma s.r.l all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato all'IVG di Roma s.r.l. per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva. Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto. Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide. Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e



controfirmato da chi deposita l'offerta su almeno uno dei lembi di chiusura della busta.  
 Resta inteso che il recapito del plico presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. resta ad esclusivo rischio del mittente;

- sul plico dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE la dicitura "*offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno ..... Fall. N. ....*".

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

B) nel medesimo termine le offerte dovranno pervenire telematicamente, sul sito [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)), secondo quanto disposto dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 ("Offerte telematiche"), selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

L'offerente telematico deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli



digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

### 3. Contenuto dell’offerta

#### 3.1 Offerte cartacee.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) la domanda di partecipazione all'asta con indicazione dell'offerta economica, redatta in marca da bollo dal € 16,00, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare:
  - per le persone fisiche: il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale, e il proprio recapito telefonico ed indirizzo mail o PEC, al quale l’IVG di Roma s.r.l. o il Curatore fallimentare potranno eseguire le comunicazioni; l’offerente dovrà altresì indicare il proprio stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale;
  - per le persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo, ovvero gli imprenditori individuali: le denominazione o la ragione sociale, le sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante (il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale) con allegazione del certificato camerale dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale che dovrà essere parimenti allegata, nonché il recapito telefonico ed indirizzo mail o PEC, al quale l’IVG di Roma s.r.l. o il Curatore fallimentare potranno eseguire le comunicazioni.
- b) l’indicazione del LOTTO per il quale l’offerta si intende effettuata;



- c) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo **punto 4**;
- d) copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;
- e) visura camerale dalla quale risulti l'iscrizione al registro delle imprese ed i poteri della persona fisica che ha presentato l'offerta in rappresentanza della società (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione presso il Registro delle Imprese), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
- f) di aver preso visione della perizia in atti;
- g) procura notarile in originale o in copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente);
- h) in caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona da nominare": la dichiarazione del nome della persona per la quale il procuratore legale ha fatto l'offerta deve essere depositata presso gli uffici dell'IVG di Roma s.r.l. sita in Roma, Via Zoe Fontana n. 3 - CAP 00131 - entro tre giorni dall'aggiudicazione. In mancanza del tempestivo deposito, l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del procuratore che ha presentato l'offerta.

L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel Disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di



assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette, **di aver preso visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non aver nulla da eccepire.**

In ogni caso, si intende che la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della Perizia depositata agli atti della Procedura.

**Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:**

- a) offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- b) offerte condizionate.

### 3.2 Offerte telematiche.

Le Offerte telematiche devono rispondere, oltre che ai requisiti previsti dal precedente punto 3.1, ai requisiti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015, e pertanto in maniera esemplificativa devono contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la



vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- i dati identificativi del LOTTO per il quale l'offerta è proposta e della procedura di riferimento, ossia "*Fall. n. 645/2016 del Tribunale di Roma*";
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.



L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1, lettera n.

Ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, devono essere allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi, anche i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- dichiarazione di stato civile;
- copia della contabile attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;



- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione delle perizie di stima redatte sui beni mobili e sull'immobile e di non avere nulla da eccepire, nonché la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette.

#### **4. Modalità di versamento della cauzione**

##### **4.1 Versamento cauzione cartacea**

La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di due assegni bancari circolari non trasferibili emessi - da agenzia operante in Italia, ovvero vaglia della Banca D'Italia - di cui uno all'ordine del "*Fall. n. 645/2016 del Tribunale di Roma*" di importo pari 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e uno intestato all'IVG di Roma s.r.l. pari al 3% del prezzo offerto oltre IVA di legge, quale anticipo sul pagamento dei diritti di vendita.

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni di sorta.



La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

#### 4.2 Versamento cauzione telematica

In caso di partecipazione alla gara telematica, oltre che alla registrazione al portale, la partecipazione alle aste è subordinata al versamento della cauzione.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo Bonifico bancario sul conto corrente, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IBAN: IT 05 H 02008 05340 000105333799 specificando nella causale "*Fall. n. 645/2016 del Tribunale di Roma*".

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta sul conto corrente della procedura intestato a "*Fall. n. 645/2016 del Tribunale di Roma*". Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

L'interessato dovrà, altresì trasmettere la prova dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta pari al 3% del prezzo offerto, oltre IVA (22%) a mezzo Bonifico bancario che dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta, sul conto intestato all'IVG di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505.

Eventuali **costi di restituzione** della cauzione sono sempre **a carico dell'offerente**.

#### 5. Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Alla vendita non sarà applicabile l'art. 571 c.p.c. previsto per la presentazione di offerte in diminuzione



del 25% del prezzo base.

## 6. Svolgimento della vendita

Le operazioni d'Asta si espletano, presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l., a decorrere dall'orario precisato nell'avviso.

Un incaricato dell'IVG di Roma utilizzerà il portale [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)).

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dall'incaricato solo nella data e all'orario stabilito nel bando di vendita telematica e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzione di continuità.

Le offerte segrete potranno essere di importo pari o superiore rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto.

Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide.

Ciascun Offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata.

L'Offerente telematico potrà partecipare esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)

Tra i 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita e gli ammessi alla gara riceveranno almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata usata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, le credenziali personali per accedere alla vendita.

Prima dell'inizio della gara il delegato dell'IVG registrerà anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara.



La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel caso in cui siano state proposte più offerte valide per un medesimo lotto, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Nel corso della gara, i soggetti ammessi alla stessa, potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori a € 5.000,00.

Allo scadere dei 60 secondi, nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, il bene verrà aggiudicato a favore del miglior offerente, o in caso di parità di offerte a favore di colui che per primo ha presentato l'offerta.

Si procederà all'aggiudicazione del maggiore offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta.

In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti il Notaio incaricato dalla procedura.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F.



Qualora vi sarà un'unica offerta, l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente, per il prezzo offerto, senza rilanci.

L'aggiudicazione diviene definitiva decorsi dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento maggiorata di almeno un decimo rispetto al prezzo di aggiudicazione.

A seguito della presentazione dell'offerta in aumento sarà svolta gara tra l'offerente in aumento e l'aggiudicatario provvisorio con le stesse modalità previste nel presente programma davanti l'IVG di Roma s.r.l., ad eccezione della pubblicazione sul PVP e degli annunci pubblicitari, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica *ex art. 2932 c.c.*, fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, senza interessi, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

Inoltre il Curatore informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice delegato depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti e i compensi inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

## **7. Pagamento del prezzo**

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo in unica soluzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, termine massimo ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre



IVA se dovuta) dovrà essere versato in un'unica soluzione mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice delegato, alle coordinate IBAN: IT 05 H 02008 05340 000105333799.

Il versamento del saldo prezzo potrà anche avvenire ratealmente, nel caso in cui l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta nell'offerta e dimostri la sussistenza di giustificati motivi oggettivi, comunque non oltre 12 mesi dall'avvenuta aggiudicazione.

Le rate dovranno essere corrisposte entro il giorno 5 di ogni mese con bonifico bancario, nel conto corrente intestato al fallimento.

In tal caso l'aggiudicatario, sempre che ne faccia richiesta, potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione bancaria, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da un istituto di credito, per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario si applicano le disposizioni dell'art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario il compenso dovuto all'IVG di Roma s.r.l. pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505 specificando nella causale "*Fall. n. 645/2016 del Tribunale di Roma*" entro 5 giorni prima della data della stipula.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo, il mancato versamento dei compensi e delle spese comporteranno le decadenze dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, massimo ultimo e perentorio, il Giudice delegato ne dichiarerà la decadenza e disporrà la



perdita della cauzione e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c., fermo restando il diritto dell'IVG di Roma s.r.l. di incamerare a proprio favore le commissioni e le spese per il servizio di vendita.

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sulle aree, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo di assegni circolari intestati al Notaio incaricato dalla procedura, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Si precisa che nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.



L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

### **8. Pubblicità e ribassi progressivi del prezzo base d'asta**

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima di quello fissato per la vendita:

- sul portale [www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com) e sui siti: [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)) e sul PVP (portale delle vendite pubbliche) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it);
- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

Il primo esperimento di vendita avverrà a prezzo di stima, all'esito di 45 giorni almeno di pubblicità;

- nel 2° esperimento si avrà una riduzione del 20% del prezzo base, dopo 45 giorni almeno di pubblicità.

Qualora anche il secondo esperimento di vendita non dovesse avere buon esito si procederà ribassando il prezzo del 20% dopo ogni tentativo andato deserto, sino alla definitiva aggiudicazione.

### **9. Visione dei beni e documenti**

Il compendio immobiliare e i beni mobili ivi presenti saranno visionabili, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. DI ROMA S.r.l., ai riferimenti in calce indicati; i documenti di interesse saranno consultabili sul portale: [www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com) [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)) PVP (portale delle vendite pubbliche) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.

Per concordare visite agli immobili con il custode incaricato contattare i numeri 06/83751507-392/9769152.

La presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art.* 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art.* 94 e s.s. del D.Lgvo 58/1998.



Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgvo. 30.6.2003 n. 196 e successive modifiche, e del Regolamento UE 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento dei dati saranno gli organi della procedura.

### **Aggiudicazione del bene e trasferimento**

Con le modalità di vendita di cui sopra, l'IVG di Roma S.r.l. procederà all'aggiudicazione del LOTTO UNICO in favore dell'aggiudicatario e, in esito al versamento integrale del saldo prezzo entro il termine perentorio sopra indicato, si procederà al trasferimento del bene mediante atto pubblico a rogito del Notaio che sarà indicato dalla Curatela. Le spese, gli oneri fiscali e tributari nonché il pagamento del compenso al Notaio rogante, così come le spese di registrazione, di trascrizione e per la voltura dello stesso saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Del pari, anche le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, così come risultanti dalla certificazione ventennale aggiornata, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Il medesimo Notaio scelto dalla Curatela per gli adempimenti di cui sopra dovrà, inoltre, provvedere alla redazione della relazione notarile relativa ai beni facenti parte del LOTTO UNICO.

### **Professionisti da nominare**

Per quanto sopra esposto sarà necessario nominare:

- un tecnico per la stima degli immobili costituenti IL LOTTO UNICO, come sopra descritto, individuato nel **Geometra Sergio Cruciani (C.F. CRCSRG65L29H501W)** con studio in Roma, alla Via Aldo de Benedetti n. 5. Il compenso verrà determinato secondo il DM 140/2012 ai valori minimi;



- un notaio al quale affidare l'incarico per la redazione della certificazione notarile ventennale relativa agli immobili costituenti il LOTTO UNICO, nonché per procedere al trasferimento dei predetti immobili in esito alla loro aggiudicazione, mediante atto pubblico. Come sopra detto le spese relative alla stipula dell'atto di compravendita, gli oneri fiscali e tributari nonché il pagamento del compenso al Notaio rogante, così come le spese di registrazione, di trascrizione e per la voltura dello stesso saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

All'uopo si indica il nominativo del **Notaio Andrea De Nicola (C.F. DNCNDR63R08H501X)** con studio in Roma, alla Via Cola di Rienzo n. 285. Il compenso per la certificazione notarile a carico della Procedura è stato indicato dal Notaio in euro 964,00, comprensivo di spese ed accessori ed al netto della RA di euro 140,00, come da preventivo allegato (**All.5**). Gli onorari del Notaio relativi al trasferimento dell'immobile aggiudicato saranno ad integrale carico dell'aggiudicatario.

- l'IVG di Roma S.r.l., nella qualità di commissionario delegato per la vendita degli immobili costituenti il LOTTO UNICO, **nella persona del Direttore Dott. Franco Procissi (C.F. PRCFNC50L27A241T), da censire nel Registro informatizzato delle Procedure concorsuali (SIECIC) come "delegato"**.

Alla luce di tutto quanto sopra rappresentato, vista anche la mancata costituzione del comitato dei creditori, lo scrivente Curatore del Fall.to n. 645/2016 [REDACTED] nonché dei soci [REDACTED] rivolge

### ISTANZA

alla S.V. Ill.ma affinché, salvo Suo difforme avviso, approvi i contenuti del presente supplemento al programma di liquidazione e gli atti ad esso conformi anche ai sensi dell'art. 41 comma IV L.F. e autorizzi lo scrivente Curatore a:

- a) **conferire incarico al Geometra Sergio Cruciani (C.F. CRCSRG65L29H501W), per la**



stima degli immobili costituenti il LOTTO UNICO. Il compenso verrà determinato secondo il DM 140/2012 ai valori minimi;

- b) **conferire incarico al Notaio Andrea De Nicola** (C.F. DNCNDR63R08H501X) per la redazione della certificazione notarile ventennale relativa agli immobili costituenti il LOTTO UNICO, nonché per il trasferimento dei predetti immobili in esito alla loro aggiudicazione, mediante atto pubblico. Le spese per la stipula dell'atto di compravendita, anche collegate e connesse, saranno ad esclusivo ed integrale carico dell'aggiudicatario; il compenso per la redazione della certificazione notarile a carico della Procedura è stato indicato dal Notaio in euro 964,00, comprensivo di spese ed accessori ed al netto della RA di euro 140,00, come da preventivo allegato (**All.5**);
- c) **liquidare i beni del socio fallito in proprio** [REDACTED] **mediante la nomina dell'IVG di Roma S.r.l.**, nella qualità di commissionario delegato per la vendita degli immobili costituenti il LOTTO UNICO, nella persona del Direttore Dott. Franco Procissi (C.F. PRCFNC50L27A241T), **con conseguente inserimento nel Registro informatizzato delle Procedure concorsuali (SIECIC) come "delegato"**, all'uopo autorizzando la Cancelleria. Il tutto con le modalità espressamente indicate nel presente documento.

Con osservanza.

Roma, *data del deposito telematico*

Il Curatore  
avv. Carmela Migliazzo

Si allegano:

- 1) sentenza n. 2821/2022 del 22.2.2022 del Tribunale di Roma;
- 2) nota trascrizione sentenza fallimento;



- 3) duplo annotazione sentenza n. 2821-2022;
- 4) fattura n. 1 del 21.6.2019 vendita beni mobili via Meucci n. 2;
- 5) preventivo Notaio per la certificazione notarile.

